

令和6年度第2回武蔵野市まちづくり委員会議事録

日 時 令和6年11月5日（火曜日）午後6時30分～午後8時
 場 所 武蔵野市役所 4階 412会議室
 出席委員 A 委員長、B 副委員長、C 委員、D 委員、E 委員、F 委員、G 委員
 市事務局 都市整備部まちづくり調整担当部長、まちづくり推進課職員
 傍 聴 者 0人

質疑応答者	質疑応答
事務局	ただいまから、令和6年度第2回武蔵野市まちづくり委員会を開会いたします。 議事に入る前に、本日の資料の確認をいたします。 次第に記載の資料一覧と併せてご確認ください。 資料1－1が令和6年度上半期まちづくり条例運用状況、資料1－2が令和6年度上半期調整会が開催された案件の位置図、資料1－3が令和6年度上半期調整会が開催された案件一覧、資料2－1が武蔵野市まちづくり条例の一部を改正する条例案について、資料2－2が武蔵野市まちづくり条例の一部を改正する条例案について意見募集結果、資料3が令和6年度景観まちづくり講座について（ご案内）、以上になります。 過不足ありませんでしょうか。 それでは、次第に沿って進めさせていただきます。 これより進行を■■■■委員長にお願いしたいと存じます。
委員長	それでは、最初に運営事項について確認します。 会議の公開や議事録の公表についてですが、本年度についても、議事録についてはこれまでと同様に、原則傍聴を認めているので、委員名を出しても差し支えないと思いますが、市民委員の方にご負担をかけることもあるかもしれませんので、匿名でA委員、B委員と表記することにして、全文録を基本に、事務局で内容を確認後、市役所の市政資料コーナーと市のホームページで公開するということによろしいでしょうか。 それでは、これまでどおりの進め方といたします。 本日の委員会は、20時終了を目途にしたいと思いますので、ご協力をお願いします。 本日、傍聴の申込みの方がいらっしゃいますか。

事務局	いらっしゃらないです。
委員長	いらっしゃらないですね。 それでは、次第（１）令和６年度上半期武蔵野市まちづくり条例の運用状況及び調整会開催状況について、事務局より説明をお願いします。
事務局	それでは、いつもどおりですが、令和６年度の上半期のまちづくり条例の運用状況についてご報告いたします。 すみません、着座にて失礼いたします。 まずは、お手元の資料１－１のペーパーをご覧ください。 こちらもいつもどおりなんですけれども、一番右端が令和６年度上半期の欄です。（１）の行につきましては、事業規模別です。大規模開発事業が上半期はゼロ件、一般開発事業が11件、特定事業が１件、合計12件です。事業分類別は、その下の（２）の表に記載のとおりです。 裏面のほうをご覧ください。 こちらが調整会の開催件数です。一番右の対象期間の中では、大規模開発事業が１回行われております。 続けて、その調整会の結果のほうを簡単にご紹介いたします。 こちら、前回のまちづくり委員会でもご紹介しておりまして、調整会の学識の先生方には既に当然ご承知の案件なんですけど、概要から軽くなぞらせていただきます。 こちらのスクリーンに位置図が落としておりまして、お手元の資料１－２にも同じペーパーで位置図がございます。 スクリーンをご覧ください。 こちらがもう少し拡大した位置図でして、武蔵野市立の第三小学校の東側に位置しておりまして、ここが第三小学校です。もともとは武蔵野美術大学があった場所です。用途地域が第一種中高層住居専用地域、地区計画で15mの高さ制限が設けられております。 こちらが配置図と１階平面図です。こちらの計画概要が、ペーパーの資料１－３の表になっているところに、本計画の計画概要が一覧表として載っております。整理番号は23-028となっております。件名が（仮称）東京都武蔵野市吉祥寺東町３丁目計画です。開発事業者が三井不動産レジデンシャル株式会社で、基本構想の届出を３月14日に

	受けており、景観協議、近隣調整、調整会、そういったものを経て、開発基本計画の届出を10月8日に受けたところです。 用途が98戸の共同住宅で、区域面積が約3,900㎡、床面積が約1万㎡、地上5階建て、高さが14.99mの計画です。 今、こちら、スクリーンに映っておりますのが、基本構想のときの配置平面図です。こちらの、向かって右側が北方向です。西側に美大通りがあって、こちらが美大通りです。東側にも接道しております。 図面ではちょっと分かりにくいんですけども、こちらの住棟の構成が、東棟と西棟、こちらが東棟、ここが西棟です。2棟建てになっておりまして、あと、途中真ん中に渡り廊下があるという計画です。 この後ご説明していくんですけども、調整会で争点になったポイントというのが、まず、最初にお示しすると、こちらの公園です。こちらが条例上の設置義務によって計画された公園です。あと、公開空地を設けなければならないというのが、住戸数によってまちづくり条例で規定がございまして、公開空地として歩道状にその面積を、この部分です。道路に沿って、ここに公開空地を歩道状に設けるという計画になっております。 このときの段階では、一時駐車スペース、宅配用の車両などを置くのはここにございまして、歩道状空地を分断するところに計画されていたということと、あと、この辺りが普通の戸建て住宅があるんですけども、ここにバイク置場とか駐輪場が、戸建て住宅に隣接して計画されているというところで、このあたりが調整会で争点になってきた部分です。 これが、西側の美大通り沿いのパースです。このときの段階の計画では、ご覧のとおりかなり暗めの印象です。 こちら、その反対側です。東側の生活道路側から見たパースです。先ほどの歩道状空地がここにこう沿って設けられて、あとは緑地帯というような計画でした。 調整会でどのような請求がなされたかというところなんですけど、まず、大きく主なものからご紹介しますと、まず、美大通り側の歩道状空地の幅、これが北側にレジデンスというマンションが、長谷工のものがあるんですけども、その公開空地がかなりゆとりを持って
--	---

	つくられているので、そこと同じように広くできないのかという請求がありました。 あとは、敷地南西側に隣接する建物への配慮、先ほどの戸建て住宅の辺りです。その辺りの配慮として、建物全体をもう少し北側に、建物をもっとこっち方向に持っていけないかという請求です。あと、その辺りの建物の高さを2階建てまで下げてほしいということ。 あとは、先ほどの駐輪場です。戸建て住宅に隣接する駐輪場を移動して、自主管理公園のところに持っていけばいいじゃないかというような請求。 あとは、一時駐車スペース、1台では足りないということです。 あとは、建物の外壁が暗い。もう少し明るくできないのかというようなご意見でした。 その位置図です。ここが駐輪場、バイク置場、あと一時駐車スペースが1台で足りないということと、歩道状空地を分断しているというようなことです。 こちらの図面の、ちょっと文字が見にくいんですが、調整会が請求された後に、事業者が調整会当日、自ら改善案を用意して調整会に臨んでくださいました。これがそのときの資料です。 幾つかあるんですけども、主な点としては、もともと計画されていなかった地階を増設するということといたしまして、その地階の部分に駐輪場、ここにあった駐輪場をこちらの地階に移すという歩み寄りを考えてきてくださいました。 あとは、こちらの住棟、2棟あるうちの、こちらの北側のほうの住棟を北側方向、図面に向かって右側に移動するということで、少しこちらの住環境に配慮するということで、変更を持ってきてもらいました。3mこちらへ移動するということで、その分ちょっと公園が小さくなるということにはなったんですが、そういったものと、あとは、一時駐車スペース、ここに1台既にあったものを、もう一台同じように増やして2台にしますという案です。 あとは、こちらのバルコニー、ここをちょっとなくしてほしいという要望があったので、ここの奥行きが180cm、1,800mmあったものを、半分程度に小さくして、室外機置場ぐらいのものに変えますというよ
--	---

	うな変更案を持ってきました。 請求理由に対しまして、先ほどの譲歩案以外の部分について、事業者の見解というものが、まずは歩道状空地の拡張、あとはそれができなければ電線地中化をしてほしいという要望に対しましては、北側のマンションと比べてというところは、住民さんの強い要望なんですけれども、北側のマンションとは開発規模とか、あと地区計画とか、もともとあった条件がかなり異なるので、同等の空地を設けることは難しいということです。 あと、電線地中化についても、費用とか期間のことを考えると、なかなか現実的には難しいという見解です。 あと、建物全体を北側に移動するとか、バルコニーの撤去、あと階数を下げる、こういったところにつきましては、先ほど申したように、西棟を北側へ3 m移動させるということを既に考えてきているので、それ以上のことは難しいと。 あと、すみません、バルコニーの縮小です。そのあたりも既に考えているので、それ以上は難しい。 階数を減らすということは、もうそもそも事業計画上できませんといった見解でした。 あとは、同じく事業者の見解といたしましては、駐輪場を移設してほしいということについては、先ほどのあらかじめ持ってきていただいた代替プランとして地下に移設するということで、ここはかなり事業者の譲歩していただいた部分です。 あと、一時駐車スペース、こちらについては台数を2台に増やしました。 あと、外壁の色味については、明るい色に変更することを前向きに検討しておりますという回答でした。 調整会の結果ですが、大きく争点が6点でした。 まず最初の3つです。敷地西側の歩道状の公開空地、こちらにつきましては、先ほど申したように、事業者からは隣のレジデンシアと同等の空地を設けることはできないという回答があったということで対立したまま。今後は設えについて検討してほしいということで、委員長のほうからご意見がございました。
--	---

	2つ目といたしまして、バルコニーの完全な中止とか、あと建物の配置についてです。こちらについては、建物を北側に、西棟を北側に3 m移動させるという歩み寄りがあったものの、請求者の満足のいく回答ではなかったということで、一部平行線。 3つ目、駐輪場を建物の中へ位置を変更するという提案、これについては、そのとおり変更案が出てきたので、歩み寄りが見られたといったところです。 4つ目、一時駐車スペースの増設、これにつきましては、2台分に確保するという変更案の提案が出されたんですけども、場所について納得がいけないという方の住民のご意見が多かったので、請求者の満足のいくものではなかったということでした。 あと、5つ目です。外壁の色彩につきましては、今後ということではあったんですが、変更を検討しているという話がありましたので、一定歩み寄りの方向が見られました。 あと、最後、電線の地中化、これについてはできないということでしたので、対立したままということでした。 以上の6点の結果をもって、調整会は一旦終了しております。 本件なんですけど、大規模開発事業でしたので、構想と計画という2段階の手続になっております。この調整会は構想の段階で一旦終わっているということです。その後、先ほど申したように10月8日に後半の開発基本計画の届出が出ております。 こちらに提示している配置図が、基本計画のときに出てきた届出の図面になります。この後、少し歩み寄りが追加されておまして、まず、調整会で一旦できないという回答のあった一時駐車スペースの移設なんですけど、市のほうとしても、近隣からの要望の強さというものを鑑みて、公園部分、こちらの部分をただし書で、規定の面積より少し減らしてもいいよということで、こちらに一時駐車スペースを持ってくる、もともとここに2台あったものをこちらに、なおかつ2台から3台に増やしております。ここは住民さんに寄り添った形と今のところとなっております。 あと、ちょっとこれは微々たるものなんですけれども、歩道状空地、ここはもうとにかく下がれないというのはあるんですけども、少し
--	--

	緑地のほうを狭めて、10cm空地分を増やしたと。これが限界ですというのが、今のところの事業者のスタンス。 あと、大きいところでは、外壁の色味です。これがかなり明るくなりました。これが元のもです。これがこの、基本的にこれだけ明るくなったと。反対側も、これが元。このぐらい明るくなったというところで、こちらかなり歩み寄りがなされたということです。 こちら、かなり改善したということで、景観の先生も一定評価はしてくださっているんですが、色味はともかく、分節化はもっとできるでしょうといったご意見があって、多分この黒いラインがびしっと一体感をかなり強調しているので、そういったところをもう少し改善すれば、さらなる分節化が図られて、圧迫感の軽減につながるというアドバイスをいただいております。それを踏まえて、景観協議を続けているところです。 こちらは、まだ全然仕上がっていない粗いプランなんですが、公園の部分のしつらえ検討図みたいなものももらってまして、先ほどの一番北側の自主管理公園です。ここの部分に駐車場を新たに持ってきたということで、ここが駐車場です。なので、公園がすごく変な形になってしまうので、どうしようかなというところで、ここから先、こうしてまちづくり委員会でも話題に上ったように、防犯上死角になって危ないところなので、公園としてはここで区切って、ここを公園にして、ここはもうただの立入禁止の緑地というような方向で考えております。 雑駁ですが、まちづくり条例の運用状況の報告は以上でございます。何かご質問等あればよろしくお願いします。
委員長	ただいまの説明について、ご意見、ご質問があればお願いいたします。 比較的調整会の中では譲歩してくれたあれでしたね。普通はほとんどあまり譲歩というのはあんまりしないんですよ。でも、今回は比較的。
副委員長	何ですかね、三井は。
委員長	まあ三井不動産というのは比較的意見を聞いてくれる企業ではあるんですよ。

副委員長	小杉のマンションをまあまあまとめて。
委員長	まあそれはちょっと違いますけれども、まあまあでしたよね。 よろしいですか、次に進んで。 もう次、2のほうへいいいですか。
事務局	はい、大丈夫です。
委員長	ないようですので、議事の（２）武蔵野市まちづくり条例の改正について、事務局より説明願います。
事務局	続けてご説明いたします。 こちらについては、スクリーンではなく、お手元の、お配りしました資料２－１に沿ってご説明いたします。 こちら、骨子案ということでまとめたものです。内容については何度かこちらの委員会で皆様にご相談したり、お諮りしたところでございます。 おかげさまで 10 月 1 日から 2 週間意見募集を行ったところです。今、お配りしている資料が、その意見募集のために市民に配布した資料です。 資料をめくっていただきまして、ちょっと主なところだけご説明しますと、1 ページです。こちら、1 ページの 2 にありますとおり、今回の条例の見直しの趣旨でございますが、何度かご説明しているんですけれども、まちづくり条例の附則に、条例の見直しの規定というのが設けられておりまして、おおむね 5 年ごとということで、前回の改正からもう既に 5 年以上経過しておりますので、日頃運用上の課題となっている部分や、社会情勢の変化による新たな市民ニーズを踏まえ、一部条項の修正を行いますということで記載しております。 最後の 2 行にもありますように、同伴型ホテルという名前を勝手につけたんですが、いわゆる、いかにもラブホテル風のホテルです。こういうものについては、なかなか新たにできたりとか増築したりすると、一般の市民の方々はあまりよく思わないという施設なので、そういった、かといって法的に問題ないものは駄目よということはもちろん言えませんので、少しでも施設を造るときには、早い段階で情報をキャッチできるように、もともと武蔵野市がっております旅館業者の責務等に関する条例というものがあまして、旅館業とかホテルに

	特化して、品質面とかを手厚くしなさいという条例でして、そういったものとリンクして、近隣調整を丁寧にしてもらうための改正を行うことを考えております。 今度2ページから5ページまでが、骨子案が表になっております。 こちら、以前からご相談させていただいたところと基本的にはほぼ変わっておりません。あのまま進んでおりますので、細かい説明は割愛させていただきます。 6ページにございますように、条例改正のスケジュール、こちらについては、10月15日に意見募集が終わったところでして、今後ですが、内部の関係課の合意とか、決裁などを経まして、2月に議会上程しまして、3月議会の議案にかけたいと思っております。可決されましたら、3か月の周知期間を取って、7月1日より施行ということで考えております。 こちら、2週間行ったときの意見募集の結果を簡単にご報告させていただきます。 資料の2-2をご覧ください。 市民の方々からいただいたご意見を簡単にまとめたものです。 意見の総数が11件です。ちょっと記名がなかったりとか、形式的に大きな、整っていないものもあるんですが、計11件です。 意見の内容といたしましては、まず、骨子案に対する直接的な意見は、(1)の2つだけでした。 こちらにつきましては、まず(1)のほうには、近隣関係住民は専門家ではないので、意見をまとめる時間が必要ということで、こちら、もともと何の改正案だったかといいますと、もともと小規模な開発事業については、近隣調整というものはもともと省かれているんです。なので、もともと省かれているのにもかかわらず、今まではただ単に2週間、次のステップに進むまで待たなきゃいけないと、ちょっとあまり意味のないものですから、そういった近隣調整が必要ないものについては、意味のない2週間を待たずに、すぐに次の手続に進められますという改正案です。 これについては、ご意見としては、意見をまとめる時間をもっと必要だということで、期間を短縮することには反対というご意見をいただ
--	---

	いておりましたが、ちょっとその部分がうまく伝わっていなかったところかなと思っております。 あと、②です。こちらは前から何度かご相談している4番の歩道状空地から公開空地に切り替わる戸数のところなんですけど、今、45戸以上だと公開空地になるというものを、55戸以上に引き上げるということで、改正案としているんですけども、こちらご意見としては、こういったことをするとワンルームマンションの増加が予見されるので、反対だといったご意見です。 こちらも、ファミリータイプに比べてワンルームマンションの戸数というのが、同じ床面積だと恐らく3倍とか4倍ぐらいになりますので、この45戸から54戸という非常に狭いスパンの中で、どちらを選択するのかに影響を与えることが、非常に考えにくいというところが大前提としてあります。 あとは、そもそものところで、以前からご説明していますように、空地の抛出のところについては、この45戸から54戸の間の計画の場合には、現行の規定ですと、公開空地の抛出面積は9㎡とか、多くても90㎡というところで、非常に少なくなってしまう反面、この部分を歩道状空地というふうに規定していることで、過去の実績からいきますと、もっと大きな空地面積を獲得できるということになりますので、それを見越した改正案というところがございます、根本としては。 なので、事業者の負担という意味でいえば、従前より改正後のほうが大きい側に動くということになっております。このあたりもちょっとうまく伝わっていなかったかなというところですよ。 あと、(2)です。こちらは、[REDACTED]の意見というふうに、ちょっとこちらで書いたんですけども、[REDACTED]のご意見です。 いろいろご意見をいただいているところなんですけど、大きな趣旨、一貫した趣旨というところで読み取れるのが、今回の一件を契機に、個別の開発事業に近隣住民がもっと強く関与できる規定が欲しいという趣旨のものが、意味合いのものがほとんどでした。 例えばですけども、土地の取引を知った時点で、周辺住民に周知したり、意見を聴取するということを規定してほしい。もっと早い段
--	--

	階でということです。緑化基準については、屋上緑化じゃなくて、もっと地上の見える緑化のみを義務化してほしいということです。 あとは、市のスタンスみたいなところで、過去のまちづくりの取組の姿勢を取り戻してほしいとか、協議型ではなく、強制権を有する条例にしてほしい。あと、市民度外視の条例ではないか。専門家の派遣システムをつくってほしいみたいなことは、ご意見としていただいております。 あと（３）にございますのが、こちらはその他一般的な、 とはまたちょっと別の方なんですけれども、一般的なご意見ということで、第５条の第３項についてと書いてあるんですが、これは開発事業者の責務が規定された部分です。こういったところの根本的な開発事業者のスタンスの部分で、市ももっと間に入って、公開協議、説明の場を設けられるように改正してほしいということです。 あとは、もう一つは中高層建築物の場合には、解体工事の段階で説明会の開催を義務づけてほしいといったことです。そのようなご意見をいただいています。 そういった意見を踏まえつつなんです、ちょっとここでぜひ委員の方々にご意見を伺いたいというところ、特にお聞きしたいというところもあるんですが、こちらの意見の中で、（２）の①にもあるんですけれども、土地の取引を市が知った時点で、周辺住民にそれを我々が周知したりとか、あとはその意見、その土地の所有者とかその当事者に対して意見を聴取することを規定すべき、そういった仕組みがつくられないのかという意見が出ております。 あと、これに、同じような趣旨なんですけれども、以前から市議さんなんかによく言われるのが、市内に点在します企業の社宅など、少しまとまった土地について、そのほとんどは、この先遅かれ早かれ土地が一般のマンションデベロッパーに売却されるということが予想されるわけなんですけれども、そういったものに対して、市が早めに、可能であれば売主の側にコンタクトを取って、将来の土地利用の在り方について意見交換とか誘導とか、そういったものができる仕組みが、手だてがないのかというようなことは、かなり要望としてずっと言われ続けていることです。
--	---

	ごく普通に考えれば、国土法などの手続で、我々いち早く情報をキャッチするんですけども、条例とかにのっとった公開規定がない限り、我々はぺらぺらそれを外でしゃべるということは当然できないわけですし、あとは、開発事業者か土地所有者の方と直接話をするにしても、たとえアンダーであったとしても、何か次期土地活用について話ができる機会というの、こちらから動くというのがなかなか難しいかなというところで、ちょっとそのあたり、ご意見を頂戴できればと思っていますところですよ。 すみません、条例改正については、ご説明は以上になります。よろしくお願いします。
委員長	ただいまの説明に関しまして、ご意見、ご質問をお願いいたします。難しい内容ですが。 どうぞ。
副委員長	今の土地取引の話ですが、条例上は事前に市は知ることができて、当然それは公開できないですよ。それは当たり前なので。 事後については、ちゃんと標識を設置して、周辺住民が意見の提出をできると、これでは駄目だということを言っているんですか。
事務局	端的に言うと、これじゃ遅いという話。
副委員長	何が遅い。よく分からない。
事務局	そこなんです。多分、実際の事実と齟齬があるなと感じているのが、その住民さんの認識としては、開発事業者が、自分たちが意見を言われたタイミングが遅かったから、もう変えられないんだみたいな言い訳をしたと住民は感じているので。
副委員長	まあよく分かります。土地を買うときには、それはどのくらいの建物が造られるとか、想定した上でやりますから。
事務局	なので、そっちを基準にしちゃうと、じゃ、もっと早く知っていれば、もっと早く意見が言えたんじゃないか。だったら仕組みが悪いんじゃないかみたいな話になっているのかなと私は考え……
副委員長	ということは、簡単に言うと、土地取引をする前に、どんな建物を造ったらこの土地は幾らで買えるのかみたいなことをイメージしたら、周辺住民にも説明してほしいと、こんなようなことになるんですか。

事務局	まあすごく極端に言えばそういう話で。
副委員長	もうそれはできないですね。
事務局	ええ。
副委員長	ただ、議会ですから、言いたいことは分かっています。可能性のある土地について、これはなかなか可能性のある土地というのは難しいんですが、本当は個人のお宅も、屋敷が入っちゃうので、武蔵野の場合は。ただ、そういう大きめのところについて、条例上こういう手続があるので、配慮くださいというような案内文書を出すことはできますよね。 実は似たような話が、たしか調布市であったので、調布市は似たような条例の立てつけになっていて、土地利用転換が想定される大規模工場等々がもう明確にあって、そこについては早めに条例の存在を周知していたと。その結果として、幾つか、実は取引の後、調整会か何かにかかって、何か計画を若干変えさせたとか、委員から聞いていたんですが、細かい話は分からないんですが、という事例があったようで、そういう意味では、条例はそのままにして、でも、可能性のあるところについて、どこまで広げるかは別ですよ。あらかじめ条例のこういう土地取引の届出の存在を、あるいはあらかじめ武蔵野にはこんな計画やこんなゾーニングがあって、とりわけ周辺住民の意見にご配慮くださいみたいなことは書けるのかなという気はするんですが、いかがでしょうかね。 以上です。
委員長	事務局、何か答えられますか。
事務局	先生がおっしゃられたとおり、今回ご意見いただいている吉祥寺東町3丁目計画についても、地区計画が立っている部分で、今のまちづくり条例の中で、そういった自分たちのまちづくりの仕組みをできる条例に、今、仕上がっていると認識しているところです。 ただ、その仕組みを、行政側で市民の方に使っていただいているというと、まだそういったところになっていませんで、そういった行政側からの周知ですとかPRの仕方ですとか、もっと言えば、先ほど事務局のほうからもしましたように、実際に社宅ですとか、そういった売りに出るような可能性のある、先生がおっしゃったように、どこ

	まで追えるかは別なんですけれども、そういった今後展開が起き得るというような所に対して、そういう周知の仕方というのは、よくよく市側のほうでも考えていかなくちやいけないなと思っているところです。 ですので、先生のご意見、まちづくり条例はこのままとして、そういったどこまで追えるかという部分での市側のスタンスというの、今後よくよく考えていかなくちやいけないのかなと思っているところです。
副委員長	課題があることは分かっているんです。企業が持っている土地について、文書を出したから、その文書がどこに行くかというのは分からないので、何々とすぐ握り潰される可能性があるんで、しかも管理者と所有者は違う場合が、武蔵野の場合多分多くて、例えば所有者のところに行っても、信託銀行には行かないとか、多くて、だから、問題は通知はするけれども相手が分からなくて、握り潰してしまったというのは、多々多分あるんだろうと思うんですが、ただ、先ほどから言っていたとおり、こういうことについて、市民からいろいろと、あるいは議会があるんだとすれば、何か手だては講じて、効果は少なくとも何かやっていく必要はあるのかなという話を、調布の、僕、事例を聞いて、ちょっと思ったということで、すみません。付け加えさせていただきました。
委員長	ほかにいかがでしょうか。 どうぞ。
E委員	すみません、遅れて。[REDACTED]です。 今のお話は2点あって、意見をどういうふうに集めたのかと、私、まちづくり委員をやっているつもりで、この意見募集に気づかなかったんです、誰が答えているのかなというのがありました。という意味で、市民の声をちゃんと拾えていますかということが1点です。 よっぽどアンテナ高い人たちが、わあ、意見募集が出たと、わーっと言って滑り込んだと、普段思っていることをここで言ってやろうみたいな人たちが、ようやく言えているという状況なのかなというふうに、私は思ったんですけれども、実際は分かりません。どういうふうな集め方をしたのか教えてくださいというのが1点と、もう一つ、

	土地の決め方というか、意見募集のタイミングが、意見募集というか、その土地の使い方、建物の使い方、近隣住民が検討できないという話なんですけれども、こういうことなのかなと思った事例が、実際に武蔵境でありましたというのが、駅前、[REDACTED]さんの土地でしたと。それで、ずっと駐車場だったんですけれども、近くに幼稚園がありまして、幼稚園の近くには、何かパチンコ屋が建っちゃったんですけれども、そういうのは建てちゃいけないという、確か条例があったと思ったんですけれども、50m以上離れていたら建てていいよみたいな話があって、くっきり 50m離れたところに建物を建てたという経緯があったんです。私の記憶は。実際にどうだったかちょっと分からないんですけれども。専門家が見ているので、私はそういう記憶で、もう武蔵境の駅前ですよ。私たちのまちですよというふうに住民は思っているわけです。でも、結局その地権者が、一番もうかる方法でその土地を使ってしまったと。何それ、パチンコ屋なのと思ったときには、もうこの土地の使い方は決まっています。何かあるときはこっちに連絡してねみたいな、法律事務所が書いてあって、もうやり方がやり方が [REDACTED] [REDACTED]。 それで、これは何とかならんのかと思いました。それで、議員さんに言ったんだけど、もうこういうことだから動かせなかったというって終わっちゃって、という事例があったので、そういうことだと思います。 この土地は、もう地権者のものなんだけれども、駅前ですよというところで、近隣住民とかいろんな人たちにとって価値のある土地なんだけれども、何か武蔵野市としてできないのかというところは、意見募集のときに言いたかったんですけれども、終わっちゃいました。 以上です。
委員長	じゃ、事務局のほうから、今、質問だったので。
事務局	まず、1つ目のご質問については、どのように意見募集したかというところなんです、一応広報の仕方としては、まず市報に載せたのと、あと市のホームページと、あとSNS等で告知したというところなんです。 すみません、ちょっとその市民の声が全部拾えたのかというところ

	の、ちょっと懸念というか、課題については、確かにおっしゃるとおりでして、本当は意見を言いたかったけれども、それを知らなかったという方がいらっしゃるというところもあるかと思いますので、ちょっとその辺のやり方というところは、少しちょっとこちらも今後よく考えていきたいと思います。すみません。 あと、2つ目の、その土地の利用、何に使うかというのがどうやって決められているかというところまでして、今まさにおっしゃっていただいたような問題というのが、もうよくまちづくり条例の肝になる部分でして、それこそ調整会とかの議題にもなるんですが。やっぱり市民の方々の率直な思いとしては、特に駅前はそうですね。公共性のより高い場所なので、どんなものができるのか、何か言いたいというところは、みんなで考えていきたいというお気持ちがあるというところも、よく理解できるんですけれども。法律とか条例が、どうしてもそういったものを直接的に何か関与できるという仕組みがなくて。やっぱりその土地を所有している方の、財産そのものですから、もう基本的には自由に決めていい。法律で決まっていること以外は自由に決めていいというのがあるので、パチンコ屋ができるということを知った瞬間に、近隣の方が、意見を言うのはもちろんいいと思うんですけれども、例えば公権力を使って駄目よということはもちろんできないというのがございます。 そういったことの問題について、我々一応いろいろPRしているつもりではあるんですけれども、一つ予防する一番の実効性のある手段としては、地区計画というものがあって、一定のエリアの住民の方々が話し合って、地区計画というものを定めることができるんです。それは、2分の1以上の同意だとか、そういった一定の要件はあるんですけれども、そういったものを定めれば、こういった用途以外のものは建ててはいけませんとかという仕組みをつくらせて、それが法的な効力を持つことができるので、あらかじめそういった皆さんが特に大事に思われているエリアについては、そういったやり方というのがあるよというのは、我々も何とかそこは強くPRしているところでして、これからもそれは続けていくつもりであったんですが、そういったことです。なので、ちょっと行政が何かぱっと一方的に規制するという
--	--

	のは、ちょっと難しいということです。 なので、何とか、今申し上げたように、地区計画で住民さんの側がボトムアップで何かルールをつくるというのが、一番ぜひともやっていただきたいなと思っているところです。 すみません、ちょっと長くなったんですけども。
委員長	ありがとうございます。 1点目は、パブリックコメントはやっているということですね。通常のパブリックコメントをやっていたんだけど、たまたまちょっと見逃しちゃったという感じですかね。 2つ目の、今、事務局からの答えは、僕も地区計画だと思うんですが、ただ、これは何か、特に世の中も地区計画、ボトムアップ型というふうに整理されているんですが、僕は2つあると思っていて、トップダウンの地区計画、重要なのは、トップダウン的にここは重要だよという入り方と、原則は地元からのボトムアップ型、特にまちづくり条例、武蔵野市の場合はどちらかというとボトムアップ型で、地域の人がまとまってくださいということで、このすごく結構誇れる条例をつくっているんですけども、使い切れていないんですよ。結局地域の方がまとまっていないんです。自分個人の意見は言うんだけど、みんなで何か考えようというのが、何か僕の感覚ですが、苦手なんですよね。 いざ、何かビルができたり、何か困ったものができたときに、初めて、ああ、困ったぞ。そのときにはもう遅いんですよ。 だから、本当はその前に、みんながちょっと考えませんか。それを支援する制度もあるんだけど、別に今、困っていないので、そんなにやる必要もないということで、なかなかボトムアップの地区計画もできないというのが現状かなと。 ただ、そのときに、少しこういう可能性がありそうというのがあれば、本当は重点地区なり、何か少し上からもうちょっとトップダウン的に、これは重要じゃないですかという投げかけをするというのも、場合によるとあってもいいのかな。 ただ、結構やっぱりトップダウンでやると、行政がやりたいんでしょと勘違いする人がいて、ここ、何か重要なんじゃないかと投げか

	けても、市がやりたいんでしょうと、じゃ、ちょっとそういうのは反対だなみたいに誤解されるのは、この辺がちょっとバランスが難しいので、やはり基本は地域の方は、何かこういう経験で、どんどんこの辺の可能性、ほっておくと何かいろいろできちゃうよねというところを予想して、少し誰かが市に相談しながら、それはトップダウンでやってほしい、あるいはボトムアップでやってほしいみたいなことを、こういつて議論する場というか、あるいは専門家派遣制度なんかもあるでしょうから、そういうことを活発にやれるのが理想かなというふうには個人的には思います。 ほかいかがでしょうか。 あと、国土利用計画法の土地取引に関しては、これはあまりあれじゃないですかね。先に、日本全国でこれがなかなか公開できないというのは、やっぱり企業秘密でまだ分からないものを出すことによって、いろんな今度悪影響みたいなことがあるから、多分全国的にも、これ一見、こういうのはありがたいよねと思うんだけど、これというのは悪用されると大変なことになるわけですね。何か、個人情報で、あそこがあんなことをやっているんだったら、ちょっと変な言い方すると、たかりに行こうとか、昔だと総会屋的な、今はもうないですけども。だから、多分ないんですよね、これ。ほかのところでなかなか。
副委員長	事前公開した条例はないですね。
委員長	ないんですよ。
副院長	ええ、事例はないです。
委員長	だから、一見、何かそんなあったほうがいいよねと思うんだけど、世の中にないということは、やっぱりそれは相当出すことによって問題があるから、できていないんじゃないかなと思うね。 ただ、その代わり、ちゃんと事業計画なり何なりできれば、それは公開する手続はあるので、それが遅いと言われても、やっぱりある程度計画を立てないと、正式に計画・設計して、やっと公開というのがあるので、それより前というのは切りがないですよ。まだ流動的ですし、だから、ちょっとその辺が難しいかなと思いますけれどもね。
副委員長	いいですか。

委員長	はい。
副委員長	パチンコ屋の話ですが、土地を持っている人も市民なんですよね。地域で住民で話すときに、その所有者も当然発言する権利があるので、その人を説得できるような根拠を、やっぱり住民の方が持っていないと、なかなかやっぱり進みません。 法律で認められている、個人の財産は自由に使えるというところがある限り、その人を説得する限りないのと、地域の住民が、じゃ 90% 納得したから、10%を規制していいのかどうかというのも、これも実はなかなか難しい話で、その人がパチンコ屋によって得られる収入が断たれるということが、どれだけ重要なことなのかということまで想像して、その人と話さなきゃいけないというのは、なかなか大変なことで、それを規制ではないんですが、何とかしてもらおうというのは、もう、いわゆる世論しかないんで、地域の住民が、そういうことじゃなくてこういうふうにやったほうが、より有効に土地が使えますねという話を、何かみんなで議論しながら、まちづくりの方向性みたいなものを議論して、場合によっては、地区計画は実は相当ハードルが高いので、せめてマスタープランに少し書いてもらおうとか、この地域はこういうふうにやったほうがいいまちになりますよということを書いてもらおうとか、多分吉祥寺は似たようなことを多分やっているんじゃないのかなというふうに思うんですが、そういうことをしながら、土地所有者にやっぱり納得してもらえないのかなという気はしますね。どうですかね。
委員長	何かほかにいかがでしょうか。 どうぞ。
C委員	今の地区計画の話なんですけれども、先ほどの説明の中で、ここは地区計画がかかっていたんですけれどもというお話をされていたのは、この（２）のところですね。 ちょっと確認、市民の方もいらっしゃるの確認なんですけれども、地区計画は、建て替えようとしたときに、こういう方向に持っていきましょうねということですよ。例えばそのエリアの中で、ここは高い建物をやめましょうとか、ここの樹林は残していきましょうとかいうような、そういう方向性を決めている計画なんだから、言ってみれ

	ば住民が、土地所有者じゃなくて、開発業者側にしてみれば、それはある意味上位計画というか、そこでの開発の方向性を規定されてしまうものなんだから、開発業者としてはそこがどういう規制がかかっているのか見るはずであって、その段階で、ああ、こうなっているんだったらやっぱりやめておこうかなとか、買うにしてもここら辺はちゃんと押さえつつやらないきゃいけないんだよなということを理解して購入されるはずだと思うんですけども。そういう開発をしますということが、土地取引が終わった後に、行政とコンタクトを取らないきゃいけないのか。例えばまちづくり調整会みたいに、購入する前の段階だとか、その方向性が決まる前の段階で、地区計画の性能上、何か手続というのはないのかどうかということについてはいかがですか。
委員長	どうぞ。
事務局	先生がおっしゃる手続というのは。
C委員	要するに、買ってしまっ、先ほどのお話と絡めていくと、もう既 に買ってしまっ、こういうふうにしようと思っちゃって、その後 何かやり取りしても、もう既にそういう方向になってしまっている んだから、変えられませんか住民の方に説明するパターンがあるとい うことじゃないですか。今までの話をいろいろ聞いてみると。 じゃなくて、その方向性が決まる前に、こういうふうにする予定 ですと、まだ柔軟性がある段階で、そういう段階で、行政なり、それ から住民説明会なりというか、こういう方向性で買いますみたいな、 そういう仕掛けというのはなっていないし、できないということなん でしょかね。
事務局	そうですね、購入前にということですよ。
C委員	前というか、購入した直後に。
事務局	そうですね、そういった、ちょっと調整というか、やり取りする仕 組みは、実際に今ないですし、ちょっとできるかなと、ちょっと今、 想像する範囲ではなかなか難しいかなと思うんですけども。
C委員	ということは、ある意味地区計画の押さえどころが甘かったとい うことも言えるという。 もうちょっと突っ込んだ書き方ができていれば、地域の方々の合意 で建てているはずですから、そこら辺がもうちょっと突っ込んで書け

	ていれば、ある程度その方向性というのをコントロールすることはできるんだよなという、そういうことでもあるわけですね。
事務局	はい。率直に言うとおっしゃるとおりだと思っていまして、今回も、先ほど言った隣のレジデンシアのときにもちょっとかなり大騒ぎして、それで地区計画をつくったんです。 今回、ムサビの跡地に計画が出てきたに当たって、私どもとしては、そのとき大騒ぎした結果、地区計画というものが住民の皆さんの提案でできていますので、もう一定の住民合意のルールができたところなので、何かもうこの場所については、もうこれ以上もめることはないと思っていたので、安心して手続を進めようと思ったら、こんなことになってしまって、我々も本当に戸惑っております。
C委員	いいですか。
委員長	はい。
C委員	そうすると、その地区計画を立てる段階で、アドバイザーというか、専門的な知見がもっともっと入るようになると、もう少しうまくいく可能性が出てくるという、そういう理解でもいいですかね。
委員長	今の話を聞いて、ちょっとアイデアなんですけれども、中央区は全部地区計画をかけているんですよ。それは、区がかけるぞと言って。あるいは芦屋市は、全市景観地区をかけるぞみたいな、それはすごくハードルが高いんですけれども、こういうやり方があります。基本的に全市地区計画の方針区域だけかけるぞ。 実は地区計画というのは２段階ありまして、方針というのはお題目だけなんです。本当に方針なんです。文章だけです。規制はありません。２段階目の地区整備計画を立てないと意味がないというか、規制ができないんですよ。 それで、実はよくやる手というか、大規模プロジェクトでよくやっていたんですけれども、よく国の補助事業をもらうときに、地区計画、方針区域をかけているんだけれどももらえるよみたいなことで、結構方針区域だけかけている事例が結構あるんです。まず、方針区域だけかけて。方針は、例えば駅前とか重要だから、方針はかけましょうと。どういうまちを目指すのか、まあ都市マスタープランもあるし、地区でもう一回地区計画の方針区域をみんなで議論してかけましょうと。

	そして、それをきっかけに、でもこれだとあまり実効力がないので、皆さん議論して地区整備計画を立てようという議論が煮詰まったら、地区整備計画も立てましょうと。 なぜかという、やっぱり事業者もいるから、すごく地区整備計画、困りますと。そんなの嫌ですというところもあると思うんです。そういうのも含めて議論して、方針だけはかける。方針はかけますよと。だから、それは特に重点のところは先にかけちゃう。だから２段階ですね。 このタイプはよくあるので、というようなことで、少し行政としては、アプローチとしては、方針をかけてそれを議論して、皆さん何か地区整備計画、このままだといろんなこんな問題が出てくるけれども、これでいいですか。で、あなたたちがちゃんと考えなさいと。市としてはつくったほうがいいと思いますけれどもみたいなね。 でも、あんまり強制すると、ちょっとトップダウンし過ぎるので、何かそういうのも一つあるのかなと、今、ちょっとふと思いました。 なかなか、そういうことをやっている自治体というのは、あんまり実はないんですけれども。考えみると、もともとドイツを見習って、本当は日本は地区計画を全部かけたいぐらいだったんです。その思いで1980年代につくられたんですけれども、なかなかできなくて、特に区画整理とか面整備のところ为中心で、修復型というのはなかなかできなくて、なかなかそういう意味では、ちょっとそういうものを、今すぐじゃないけれども、本当にそういうことをやってもいい時期になっているかなみたいな。
副委員長	懐かしい話ですね。30年前。
委員長	ねえ。次の展開として、そういう時期に来ているのかなみたいな感じがちょっとしました。 すみません、ちょっと専門的なんですけれども。
副委員長	まあ難しいのが、その議論の後、都市マスタープラン制度ができて、都市マスタープランが市町村の都市計画を拘束しないということになって、マスタープランなんて無意味じゃないかという話になって、さあどうするかという話ですよ。 まあ市がやるんだとすれば、中央区じゃないけれども、腹をくくっ

	て、あのときは有名なやつがいたんで、腹をくくってやるしかないんだけれども、中央区はどちらかというと規制緩和型もあったので、何とかなったのかなという気はしていて、相当腹をくくって議論しないと駄目ですよ。 それと、先ほど何か専門家派遣みたいな話があったんですが、それはもうそのとおりだと思っていて、僕ら俗に昔、地獄絵といったんですが、今の用途地域のままほっておいたら、このぐらい変な、住環境を壊すようなものができますよというのを初めに住民に示した上で、さあ、どこまで地権者との絡みで合意できますねというのをやるかどうかなんです、これは、例えばちゃんとした建築家が入らないと、本当に地獄絵というのは描けないので、相当実は地区ごとに金がかかるという作業なんです、■■■■先生ぐらい入らないと、僕らはもう絶対、建築家じゃないと無理なんです、そういうことを、少なくとも声が上がりそうなところはちゃんと支援してあげるという手はあるのかなという気はしますが、そういう声が、ただ、武蔵野を見ると、どのくらい上がってくるかというのは、ちょっと、やっぱり事が起こって初めて声が上がってくるというのが実態なんで、ちょっとまだ、今、考え中という感じですかね。
委員長	それに関連して、タイミング的に、この前も都市マスタープランの見直しをやっちゃったので、まあやはり次の見直しぐらいのときに、要は先ほどの調整会のところを、あれ、第一種中高層住居専用地域でしたよね。あれ、第一種中高層住居専用地域である理由というのは何なんだろうとか、ふと思ったわけですよ。第二種低層住居専用地域でもいいだろうと。だから、第一種中高層住居専用地域だったら、こんなのできちゃうよみたいなものを、今、地獄絵というんですけども、こんなのできちゃうみたいなことを描いちゃうんですよ、予想として。こうならないように。そうしたら、こうならないためには、ダウンゾーニングという財産価値が下がったりするイメージもあるので嫌がるんですけども、つまり第一種中高層住居専用地域というのは、僕ら都市計画のプロから言うと、ずるずるで何でも建てていいよというエリアなんです。だから、あんまり望ましくない。 武蔵野市は、割と住居地域系という、何でも建てていいというのは

	少ないほうなんですけれども、珍しくあそこだけ、まあもともと学校とかあったためだと思うんですけれども、出ちゃったので、じゃ、ちょっと強めにすればいいじゃない。嫌だったら、地区計画で同じように制限で、今度は用途地域の変更というのは、何かハードル高そうに見えるんですね、トップダウンでやるので。同じことを地区計画でもできるんですが、テクニク的には。ただ、そうすると、みんなの意見を聞いて、実質的に第二種低層住居専用地域並みにしますみたいなことを、そういうことを考えるべきところだったんだと、さっき用途地域図を見たら、ふと思ったんです。 その手のことがいろいろあるんです。例えば、駅前の商業地域で、もともとパチンコ屋さんをやっていたら、パチンコ屋さんをやってたのを駄目とは言えないけれども、やっていないのにパチンコ屋さんが来たら、それはちょっと、いや、そういうのはうちは困りますということを、将来像に先に描いていけばいいわけですよ。 実は、ちょっと話は長くなるんですけれども、去年、私の、埼玉ですけれどもね。私の家の目の前が、実は似たようなことを経験して、工業地域で薬品会社の研究所が大規模あって、マンションとして買っちゃったんですよ、あるデベロッパーが。ところが、買ってみたら、そのゾーン、マンションだとすごいマンモス、大規模なので、小学校もいっぱいになっちゃって駄目よという指導が入って、そうしたら、工業地域なものですから、倉庫を建てられるんだねと、ばかでかい物流倉庫、周りが住宅地です。周りは住宅地の中に大規模物流倉庫ができて、マスタープランでは、住居系、将来はもうこの辺は住居系になりますという絵を描いていて、ところが、マスタープランというのは規制ができないので。そうなってほしい、でも、今、工業地域だから、倉庫も建てられるんですよ。ということ、しかも、工業地域だと、いろんな騒音規制とかそういうのもすごく甘いんですよ。 それで、住民運動でさんざんやって、結局倉庫ができちゃったんだけれども、相当僕ら調整会みたいなものを7回ぐらいやって、相当要望を聞いてもらいました。大型トレーラーが24時間入るので、決していいとは思いませんけれども、ですから、そういう経験をする、これはやっぱり早くから地域で地区計画を、僕らがちゃんと地域でそれ
--	---

	を議論して、早めに立てておくべきだったなというのは、確かに反省としてはあるんですよ。 それ以外、行政側もやりようがなかったというのが実態なんですよ。その調整会をやってくれたということはすばらしかったんですけども、たまたま専門家の僕がいたので、もう理論武装して、とにかくもうあらゆる手段で、もともとやっぱりそんな、全く適さない用途のものを造っちゃったという、企業としても、後でしまったという案件なんですよ。そのために、実はテナントがまだ全く決まっていません。できたのに、だって。 やっぱり交通条件よくないので、そもそもよくないよね。たまたま建てられるだけで建てちゃったけれども、そのままという状況なんですけれども、もう半年以上。 ですから、そういうことがほかに起こってほしくないなというのを、ちゃんと何か本当は。でもこれをチェックするには、相当専門的な知識のある人が、相当経験があって、予想をして、全部チェックするという、これもすごい大変なんですけれども、そういうことをやっていくというのをどこかでやる。 あるいは地域の方が、あその土地がちょっとこんなふうになると困るからということを、やっぱり相談、アドバイザーを呼んで、どうですかねということを投げかけて、そこで初めて何か見てみたら、こういう危険性がありますよというような、何かそういうことを増やしていくことなのではないかなというふうに思います。 すみません。話、長くなりました。
委員長	さん、どうぞ。
F委員	そうですね、結局地区計画をボトムアップでやっていくしかないということですよ。そうすると、肌感覚ですけれども、その音頭を取る人というのはまずいないですよ。そうすると、何かここで意見を言うという、今までのこれで流れになっていく。そうすると、音頭を取る人をまず育てなきゃいけないというところがあると思うんですよ。 そういったことというのは、恐らくトップダウンでもできるのではないかなと思ひまして、例えばそういう勉強会でもいいですけども、

	セミナーとか勉強会とか、そういったことで音頭を取るような人に、知識を、地区計画は知識があると、そもそも一般の人はあまり知らないと思うんです。私も知らなかったです。そういったことをどんどんやっていかないと、人は育っていかないとしますし、まあそうですね、そういったことをやっていったりとか、学校等を通じて、何か手紙でこういうことがありますみたいなことを広めていくとか、そういった形で音頭を取る人を育てていくということと、もし可能なのであれば、音頭を取る人を選任すると言いは変ですけども、任命するじゃないですけども、1人でなくていいと思うんですよ。音頭を取る人委員会みたいなものを、地区ごとにできればいいのかなというふうに、ちょっと思いました。
委員長	ありがとうございます。 私も全くそう思いまして、武蔵野市の特異性があります。実は自治会というのが解散して、今、3地区ぐらいしかないですか。2地区か3地区。コミュニティー推進協議会というのはあるんですけども。昭和40年代ぐらいに、自治会というのはいないんですよ。いわゆる町内会です。 ですから、本来はほかの市町村だと、自治会がそこをまとめるんですね、意見を。それに代わる役割が、武蔵野市は必要だというふうに思います。 コミュニティー推進協議会でも、何かそういうまちづくりコミュニティー部会とか、何かそういうものをつくってやれば、僕はいいと思うんですけども、いずれにしろ地区をまとめる、そのテーマでまとめるやり方。全国的にもちょっと町内会、自治会というのは、ごみ問題とか防犯とかも、忙し過ぎて批判されていますけれども、それとは違うレベルで、こういうまちづくり系は、私が住んでいるところは、ちゃんと自治会と連携をして、自治会が表に立って、協定書とか、結局自治会が窓口になるんですよ。だから、おっしゃるように、その窓口となるところをつくる必要がある。 で、結構自治会としても、うちだって古い体質ではあるんですけども、それは特に、子供会というのはありますか。子供会はない。
E委員	P T Aはあります。

委員長	P T Aはあるけれども、子供会はないですね。 僕、P T A会長もやっていて、子供会というのは、実は自治会、町内会の一部なんですよ、普通は。だから、みんな親は子供会には協力する。でも、自治会、町内会はあるけど協力したくないというのが一般論なんです。 でも、子供のためにやる。あるいはP T Aのためにはやるという。だから、本当はそこを発展させて、少しやっぱまちづくりとか、何かそこで一つのテーマで子供を育てるいい環境をつくりたい。 僕らも先ほどの倉庫の話は、隣が小学校なので、いや、小学校の通学路にこんな大型車が来たら大変じゃないかというので、地域をまとめたんですよ。まあもともと僕、P T A会長をやっていたので。 だから、そういう意味では、やはりP T Aや何かコミュニティー推進協議会やら、何かの基盤を基に地域を何かまとめる窓口というものをつくって議論をするというのは、やっぱり必要だなというふうに思います。 武蔵野市は本当に町内会、自治会がないところが、ちょっと結構、僕は問題だというふうに思っています。
副委員長	ちょっとそれは深い話になって、前回の、69年のモデルコミュニティーだったので、このときの議論に戻っちゃうので、なぜ町内会をやめたのかというのは、ちょっとある重要な議論があったので、それは面倒くさいので話しませんが、ただ、いわゆるコミュニティー組織は必要だというのは明らかなので、ただ、一度壊したものはつukれないと僕は思っているんで、しかも、さらにすみません、武蔵野的の市民の体質みたいなものが率直に言ってあって、再生は難しいと率直に思いますが、ただし、似たような事例、条例がありまして、3人市民が問題意識を持ったら、それについて支持するという制度を横浜市が条例で持っていて、これはそれなりに有効に、3人ぐらいいいでしょうと、3人もいなければ駄目ですというお話なんですけど、3人いて、その人たちは勉強会から始めて、さらに仲間を増やそうというところまで外部の専門家が応援してあげると。こう言ったら輪が広がりますよみたいなことを、という手は場合によってあるのかなと。 それで、何地区できるかどうか分かりませんが、それでも数地区だ

	ろうと思うんですが、そういうような輪が広がっていくしか、もう期待するしかないんじゃないのかなと。
委員長	それはいつできたんですか。
副委員長	だいぶ前です、横浜市。
委員長	実は、景観の三軒協定というのを私が地元でつくったんですよ。これ、向こう三軒両隣と、やっぱり最低のコミュニティーは3つだと、3軒だ。 実は、3軒というのはなかなか難しいんです、もう。お二方は仲がいいけれども、3軒仲がいいというのは結構難しいんですよ、実は。 でも、向こう三軒両隣と昔から言っていたので、コミュニティーの最小単位は3軒であるということで、実はそれは景観条例のほうで作ったんですけれども、横浜もまさにその最小限の3人ぐらいから始めるというのは、一つあるかもしれませんね。面白いですね。 すみません、今日は何かいろんな意見が広がっちゃいましたけれども、条例に関連してそういう課題、意見が、これから継続的にちょっと議論していくことが、というふうなことですかね。 もう時間まで、大丈夫ですか。どうしても話したいとかということ、大丈夫ですか。
副委員長	ああ、いいです。
委員長	それでは、議事の（3）その他について、事務局から何かありますか。
事務局	それでは、1つ告知事項がございまして、資料の3をご覧ください。 こちら、年に1回行っております市主催の景観まちづくり講座についてご紹介させていただきます。 今回は、XXXXXXXXXX作山先生をお願いいたしました。題目が「自分たちで創る明るい未来都市！～ダンボールシティ～」ということで、小学生向けの体験型のまちづくり講座ということで企画させていただきました。 資料にもありますように、こちら、段ボールを使って、自然と共生した理想都市を積み木遊びのようにお子さんたちに創ってもらおうというものです。 私どもも、先日、芝浦工大にお邪魔しまして、このプログラムを見

	学させていただいたんですが、初め無秩序だったまち並みが、だんだん話合いで協力していく中でそろっていくという姿が、見ているだけでも楽しかったぐらいなので、本当に体験してプロセスを楽しむというのは、本当に貴重な機会になるかなと思ったところですので、本市での開催も非常に楽しみにしております。 日時が、12月1日1時半から、こちらの市役所の隣にありますクリーンセンターの中にあるエコr e ゾートという施設です。定員が30名なんですが、もう既に30名を超える応募が来ております。13日まで申込みができて、参加は抽選となっておりますので、もし小学生のお子様がいるお知り合いがいらっしゃいましたら、お声がけいただければ幸いです。
委員長	実は大学の公開講座でもう10年ぐらいやっているんですけども、うちでも一番人気でございまして、もうこれは、先ほど地区計画とお話ししましたが、これ実は3つのステージが、フェーズがありまして、もう自由に、自由にやってくださいと言うと、みんな喜んで、もう積み木遊びのように自由に建てます。 第2フェーズは、ちょっとグループを分けて、3グループか4グループに分けて、ちょっとみんなで話し合って、自分たちのエリアをちょっと造ってみてくださいと言うと、実はパッチワークのように、その3つ、4つがそれぞれのグループはまとまってきれいなまちができます。でも、別々なんです。 次に、各グループが話し合って、ルール、4つでも5つでもいいから、ルールを決めませんか。例えばタワーとか橋とかを用意するんですけども、高いタワーの周りには高い建物を建てないとか、川の周りには3段までにするとか、屋上緑化をやりましょうとか、目抜き通りをちゃんとつくりましょうとか、子供たちが議論しながら、その4つ、5つのルールに基づいて、そのパッチワークのものを少し改善していくんですね。そうすると、きれいなまちができるんですよ。これはもう10年やって、もう3回目は物すごいきれいなまちができるんです。というのは、いかにそういうみんなで話し合って、ちょっとしたルールをつくると街がきれいになるかというのを、子供も親も体験するんです。これが物すごい評判がよくて、それがもう分かりやすいので、

	そこでこういうふうに関に人気があるんですけども、それを子供のうちからそういうことを体験すると、将来武蔵野市のまちを考える人が育ってくればなと思つて、そういうプログラムでございます。 すみません、長くなりました。
事務局	ありがとうございます。 では、もう一点告知事項がございます。 早いものでまちづくり委員会の審議委員の任期2年ということで、今年度までとなつておりまして、ちょっとお伝えするのは早いんですが、次期委員の公募を12月15日から市報やホームページなどで公募の周知を開始いたします。従前どおり作文を含めた選考となっております。現委員の皆様も再応募可能ですので、もしよろしければまたご検討いただければと思います。よろしくお願ひします。 以上です。
委員長	議事は以上になりますが、ほか何かございますか。この際だから言っておくこと、大丈夫ですかね。
委員長	議事は以上になります。 本日、それでは、事務局より事務連絡はありますか。
事務局	本日の委員会の議事録につきましては、作成でき次第、市のホームページ及び市政資料コーナーにて公表いたします。 以上です。
委員長	これで、令和6年度第2回武蔵野市まちづくり委員会を閉会いたします。 お疲れさまでした。